



**ZEUGMA GAYRİMENKUL
DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.**

**ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**

İli	Gaziantep
İlçesi	Şehitkamil
Mahallesi	15 Temmuz

Ada	Parsel	Niteliği
3432	12	ARSA
3487	413	BAĞ
3919	15	ARSA
5075	11	ARSA
5076	10	ARSA
6427	2	ARSA

2023/ASCE GYO-002

İÇİNDEKİLER

1.	BAĞIMSIZLIK ve UYGUNLUK BEYANI	5
2.	RAPOR BİLGİLERİ	7
a.	Raporun Tarihi	7
b.	Raporun Numarası	7
c.	Raporu Hazırlayanların Ad Ve Soyadları.....	7
ç.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı	7
d.	Değerleme Tarihi	7
e.	Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası.....	7
f.	Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	7
g.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde De Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
3.	KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	8
a.	Kuruluşun Unvanı Ve Adresi	8
b.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi	9
c.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	9
ç.	İşin Kapsamı	9
4.	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	10
a.	Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler	10
1.	Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı	10
2.	Tapu Kayıtları.....	11
3.	Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları.....	11
b.	Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	12
c.	Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi	14
ç.	Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler.....	14
d.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar	15
e.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler	15
f.	Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	15
g.	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	16
	Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin olarak yapılmış bir proje bulunmamaktadır....	16

2023/ASCE GYO-002

ğ.	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	16
h.	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	16
5.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	17
a.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	17
1.	Gaziantep İli Hakkında Genel Bilgiler	17
2.	Şehitkamil İlçesi Hakkında Genel Bilgiler.....	18
b.	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	19
1.	Konut Satış İstatistikleri, Ocak 2023	19
2.	Ciro Endeksleri, Ocak 2023	23
3.	İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2023	25
4.	Yapı İzin İstatistikleri, IV. Çeyrek: Ekim - Aralık, 2022	28
c.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler.....	32
ç.	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri	32
d.	Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	32
e.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	33
f.	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	33
6.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	34
a.	Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar	34
1.	Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni	34
2.	Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı	35
3.	Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler	36
4.	Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar	36
5.	Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç	37
b.	Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar	38
1.	Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni	38
2.	Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç.....	39
3.	Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar	39
4.	Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç	39

c.	Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar	39
1.	Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni	39
2.	Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar	40
3.	İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler	42
4.	Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç.....	43
ç.	Diğer Tespit Ve Analizler	43
1.	Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler)	43
2.	Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları	43
3.	Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri.....	44
4.	Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar	44
5.	En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi.....	44
6.	Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi	44
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	45
a.	Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması	45
b.	Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	45
c.	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	45
ç.	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş	45
d.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	46
e.	Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	46
f.	Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	46
g.	Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	47
8.	SONUÇ	48
a.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	48
b.	Nihai Değer Takdiri.....	48
9.	RAPOR EKLERİ.....	49

1. BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.

Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.

Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.

Firmamız eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.

Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır. Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.

Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.

Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerinde değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.

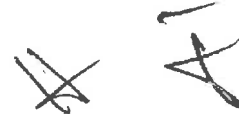
Bu raporda mülk üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.

Firmamızı mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.

Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.

Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.

2023/ASCE GYO-002



Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "evre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporla belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilkimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya n yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmamaktadır.
8. Raporla belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

Bu Rapor **ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.ř.** tarafından hazırlanmış olup bu raporun hazırlanması sırasında gerekli tüm zen gösterilmiş olmakla birlikte Değerleme Raporunda kurum ve kişilerden alınan bilgi ve açıklamaların doğru olduğu kabulüne dayanmaktadır. Bu bilgi ve belgelerde yapılan hata ve yanlışlıklardan, tamlığından, maddi ve sair hatadan değerleme şirketi sorumlu değildir. Bu Değerleme Raporu **ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI A.ř.** için hazırlanmış olup, Değerleme şirketine ve **ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI A.ř.**'nin yazılı izni olmadan çoğaltılamaz ve üçüncü kişilere verilemez.

2. RAPOR BİLGİLERİ

a. Raporun Tarihi

14.03.2023

b. Raporun Numarası

2023/ASCE GYO-002

c. Raporu Hazırlayanların Ad Ve Soyadları

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Ökkeş Fatih AKYURT (SPK Lisans No:400582)

Değerleme Uzmanı : Aysel ERBOĞA (SPK Lisans No:401179)

ç. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Ökkeş Fatih AKYURT (SPK Lisans No:400582)

d. Değerleme Tarihi

13.03.2023

e. Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası

07.03.2023 / ASCE GYO-01

f. Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

İşbu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğinin 1. Maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

g. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde De Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için

07.11.2022 Tarih ve 2022/ASCE-004 nolu rapor ile taşınmazlara 636.433.000,00 TL değer verilmiştir.

2023/ASCE GYO-002

3. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

a. Kuruluşun Unvanı Ve Adresi

ÜNVANI :	Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ :	Değirmişem Mah. Dr. Emin Kılıçkale Cad. No:20 Vakıflar Ferhadiye İş Hanı Kat:5 Daire:502 Şehitkamil/GAZİANTEP
İLETİŞİM:	Telefon:(0342)215 1205 Faks:(0342)21512 06 Web: www.zeugmadegerleme.com Mail : info@zeugmadegerlerme.com.tr
KURULUŞ TARİHİ	03.05.2010
SERMAYESİ	1.100.000 TL
MERSİS NO	0998071641300019
FAALİYET KONUSU	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, bu değerleri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları ve esasları çerçevesinde değerlendirme raporlarını hazırlamak.
İZİNLER/YETKİLERİ	Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 16.02.2012 tarih ve 7 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2023/ASCE GYO-002

b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Gazi Mahallesi Zübeyde Hanım Bulvarı No:64 Şehitkamil/Gaziantep

c. Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır. Müşteri tarafından getirilen kısıtlama bulunmamaktadır.

ç. İşin Kapsamı

İşin kapsamı, Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, 15 Temmuz Mahallesi sınırları içerisindeki aşağıdaki tabloda yer alan taşınmazların pazar değerinin tespit edilmesidir.

Ada	Parsel	Niteliği
3432	12	ARSA
3487	413	BAĞ
3919	15	ARSA
5075	11	ARSA
5076	10	ARSA
6427	2	ARSA

Söz konusu değerlendirme çalışması gayrimenkullerin piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

2023/ASCE GYO-002

A F

4. GAYRİMEKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

a. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

3432-12 : Değerlemeye konu taşınmaza ulaşım; Alpaslan Türkeş caddesi üzerinden kuzey istikametinde ilerlenir, sola Küveyt bulvarına dönülür 770m ilerlenir tekrara sola 56105 caddesine dönülür 160m ilerde sol tarafta bulunan taşınmaza ulaşılır.

3487-413: Değerlemeye konu taşınmaza ulaşım; Alpaslan Türkeş caddesi üzerinden kuzey istikametinde ilerlenir, sağa Abdülkadir Yüksel bulvarına dönülür 530m ilerde sağ tarafta bulunan taşınmaza ulaşılır.

3919-15 : Değerlemeye konu taşınmaza ulaşım; Alpaslan Türkeş caddesi üzerinden kuzey istikametinde ilerlenir, sağa 56049 sokağa dönülür 250m ilerde sol tarafta bulunan taşınmaza ulaşılır.

5075-11: Değerlemeye konu taşınmaza ulaşım; Alpaslan Türkeş caddesi üzerinden kuzey istikametinde ilerlenir, sağa 56049 sokağa dönülür 250m ilerlenir tekrar sola 56039 sokağa dönülür 100milerde sol tarafta bulunan taşınmaza ulaşılır.

5076-10 ; Değerlemeye konu taşınmaza ulaşım; Alpaslan Türkeş caddesi üzerinden kuzey istikametinde ilerlenir, sağa 56049 sokağa dönülür 250m ilerde sol tarafta bulunan taşınmaza ulaşılır.

6427-2: Değerlemeye konu taşınmaza ulaşım; Şehit Fethi Sekin caddesi üzerinden 600m kuzey istikametinde ilerlenir, sola 148140 caddesine dönülür 300m ilerde sol tarafta bulunan taşınmaza ulaşılır.

Taşınmazların konumunu gösteren uydu görüntüsü aşağıdaki gibidir:

2023/ASCE GYO-002





2. Tapu Kayıtları

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları aşağıdaki gibidir:

İL	Gaziantep	Gaziantep	Gaziantep	Gaziantep	Gaziantep	Gaziantep
İLÇE	Şehitkamil	Şehitkamil	Şehitkamil	Şehitkamil	Şehitkamil	Şehitkamil
MAHALLE	15 Temmuz	15 Temmuz	15 Temmuz	15 Temmuz	15 Temmuz	15 Temmuz
ADA	3432	3487	3919	5075	5076	6427
PARSEL	12	413	15	11	10	2
YÜZÖLÇÜM (M2)	807,84	7.400,00	1911,00	663,5	3.725,8	41.077,68
NİTELİK	Arsa	Bağ	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa
MALİK	Asce İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş.	Asce İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş.	Asce İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş.	Asce İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş.	Asce İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş.	Asce İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş.
PAY	1	1	1	1	203	1
PAYDA	1	1	1	1	800	1
PAY ORANI	100%	100%	100%	100%	25.38%	100%

Tapu kayıtlarında malik olarak Asce İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş. olarak yer almakla birlikte tapu müdürlüğünden şifaen malikin Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. şeklinde dönüşme işlemlerinin devam ettiği öğrenilmiştir.

3. Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları

Yoktur.

2023/ASCE GYO-002

b. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

3432-12 Parsel	
Rehinler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Şerhler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Beyanlar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
İrtifaklar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Muhdesat Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.

3487-413 Parsel	
Rehinler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Şerhler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Beyanlar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
İrtifaklar Bölümü	TAŞINMAZIN 432.74M ² LİK KISMINDA GASKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE İRTİFAK HAKKI TESİSİ VARDIR. 19-01-2006 00:00 - 671
Muhdesat Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.

GASKİ Genel Müdürlüğü lehine tesis edilmiş irtifak hakkı parselin ilgili bölümünün altyapı hizmetleri için kullanılabilmesi amacıyla tesis edilmiştir. Taşınmazın değerine önemli bir etkisi bulunmamakta ve devredilebilmesine engel teşkil etmemektedir.

2023/ASCE GYO-002

3939-15 Parsel	
Rehinler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Şerhler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Beyanlar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
İrtifaklar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Muhdesat Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.

5075-11 Parsel	
Rehinler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Şerhler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Beyanlar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
İrtifaklar Bölümü	KROKİSİNDE GÖRÜLDÜĞÜ ÜZERE 3543 PARSEL ALEYHİNE BU PARSEL LEHİNE GEÇİT HAKKI VARDIR.
Muhdesat Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.

Geçit hakkı ana yola bağlantısı bulunmayan ve genel yola çıkmak için yeterli yolu olmayan taşınmazların malik veya kiracılarının komşu parsellerden geçiş yapabilme hakkıdır. Taşınmazın değerine önemli bir etkisi bulunmamakta ve devredilebilmesine engel teşkil etmemektedir.

5076-10 Parsel	
Rehinler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Şerhler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Beyanlar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
İrtifaklar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Muhdesat Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.

2023/ASCE GYO-002

6427-2 Parsel	
Rehinler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Şerhler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Beyanlar Bölümü	Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinemezler. (Şablon: Yabancıların Taşınmaz ve Sınırlı Aynı Hak Edinimlerinin Kısıtlanması Belirtmesi) 27-08-2008 08:53-31022
İrtifaklar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Muhdesat Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.

2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanununa göre askeri yasak bölgelerde ve güvenlik bölgelerinde yabancıların mal edinmesi kısıtlanabilmekte olup, parsel üzerinde yer alan beyan bu amaçla konmuştur. Söz konu beyanlar ilgili parselin Türk vatandaşlarına devredilebilmesine engel teşkil etmemekte ve değerine önemli bir etki yapmamaktadır.

2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanununa göre askeri yasak bölgelerde ve güvenlik bölgelerinde yabancıların mal edinmesi kısıtlanabilmekte olup, parsel üzerinde yer alan beyan bu amaçla konmuştur. Söz konu beyanlar ilgili parselin Türk vatandaşlarına devredilebilmesine engel teşkil etmemekte ve değerine önemli bir etki yapmamaktadır.

c. Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Taşınmazlar son 3 yıl içerisinde ;Hukuki bir sürece konu edilmemiştir.

33487-413 nolu parsel : 20.04.2021 tarihinde,

5075-11 nolu parsel : 18.03.2021 tarihinde,

6427-2 nolu parsel : 15.10.2021 ve 21.12.2021 tarihinde,

ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

2023/ASCE GYO-002

Ada	Parsel	Bina Yüksekliği	Kat Adedi	Bina Derinlik	Ö.B.Ç.M. (Metre)	Y.B.Ç.M. (Metre)	A.B.Ç.M. (Metre)	Taks	Kaks	İnşaat Nizamı	Nitelik
3432	12				8	4	h/2	0.20	0.40	Ayrık	Konut
3487	413							0.25	0.50	Ayrık	Konut- Yeşil Alan
3919	15				5	4	h/2	0.25	0.50	Ayrık	Konut
5075	11				5	4	h/2	0.25	0.50	Ayrık	Konut
5076	10				5	4	h/2	0.25	0.50	Ayrık	Konut
6427	2		7		8	8	8	0.25	1.00	Ayrık	Konut

** Ö.B.Ç.M : Ön bahçe çekme mesafesi ** Y.B.Ç.M : Yan bahçe çekme mesafesi ** A.B.Ç.M : Arka bahçe çekme mesafesi

Parsellerin imar durumlarını belirtir tablo yukarıda verilmiştir. Parsellerin tamamı belediye sınırları içerisinde olup 1/1000 ölçekli uygulama imar planı dahilindedir. 3487 ada 413 nolu parsel içerisinde yol geçmekte olup kısmen yol/yeşil alan/refüj, kısmen konut alanında kalmaktadır. Bu parselin tevhid/ıfraz şartı vardır.

3432-12 parsel, 3939-15 parsel ,5075-11 parsel,5076-10 parsel,6427-2 parsel imar düzenlemesi görmüş net imar parselleridir. Yapılaşmaya engel bir durum bu parseller için bulunmamaktadır.

d. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Taşınmazlar boş arsa olup üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

e. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin olarak yapılmış sözleşme bulunmamaktadır.

f. Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlarla ilgili alınmış bir ruhsat yoktur.

2023/ASCE GYO-002

g. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin olarak yapılmış bir proje bulunmamaktadır.

ğ. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Gayrimenkul değerlemesi belirli projeye istinaden yapılmamaktadır.

h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

5. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

1. Gaziantep İli Hakkında Genel Bilgiler

Konumu: 36° 28' ve 38° 01' doğu boylamları ile 36° 38' ve 37° 32' kuzey enlemleri arasında yer alan kent doğusunda Şanlıurfa; batısında Osmaniye ve Hatay; kuzeyinde Kahramanmaraş; güneyinde Suriye; kuzeydoğusunda Adıyaman; güneybatısında da Kilis yer almaktadır. 6222 km²'lik alanıyla Türkiye topraklarının yaklaşık olarak %1'lik bölümünü kapsamaktadır.

Genel Bilgiler: Güneydoğu Torosların uzantısı olan Sofdağları'nın bulunduğu ilde; Dülükbaba, Sam, Ganibaba ve Sarıkaya Dağları yer alır. İslahiye, Barak, Araban, Yavuzeli ve Oğuzeli ilin önemli ovalarını; Fırat Nehri, Nizip Çayı, Afrin Çayı, Merziman Çayı ve Alleben Deresi ise ilin önemli akarsularını oluşturmaktadır. Ziraata elverişli olan il toprakları zeytin, fıstık, meyve ve sebze bahçeleri, üzüm bağları pamuk ve buğday tarlaları ile kaplıdır. İlin dağlık kesimlerinde kısmen çam, köknar, sedir ormanları, step ve yarı step bitki örtüsü görülmektedir. İl dâhilindeki ormanlarda bol miktarda keklik, turaç, yaban ördeği, yaban kazı, çil, kınalı baykuş, güvercin, serçe, an kuşu, yaban domuzu, tavşan, su kuşları, kirpi ve bildircin görülmektedir.

İklimi: Akdeniz ve kara ikliminin geçiş noktasında yer alan ilin güney kesimleri, Akdeniz ikliminin etkisinde olmakla beraber genel olarak yazlar sıcak ve kurak, kışlar ise soğuk ve yağışlıdır. Yağış en fazla kış ve ilkbahar aylarında görülür.

İlçeleri: Araban, İslahiye, Karkamış, Nizip, Oğuzeli, Nurdağı, Şahinbey, Şehitkamil, Yavuzeli'dir.

Türkiye'nin altıncı, Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin ise en büyük kenti olan Gaziantep; nüfusu, ekonomik potansiyeli, kültürel zenginlikleri, tarihi dokusu ve büyükşehir statüsüyle metropol bir kenttir.

Anadolu'nun ilk yerleşim merkezlerinden biri olan Mezopotamya ile Akdeniz Bölgesi'nin kesişme noktasında yer alan kent, birçok medeniyete ev sahipliği yapmış ve tarihin her döneminde önemini korumuştur. Farklı uygarlıkların, kültürlerin ve dinlerin bir araya gelerek birbirleri içinde sentezlendiği gizemli bir tarihe sahip olan Gaziantep; Paleolitik, Neolitik, Kalkolitik, Tunç, Hitit, Hurri-Mitanni, Asur, Pers, Büyük İskender, Selevkoslar Krallığı, Roma, Bizans, Selçuklu, Memluklar, Dulkadiroğlular ve Osmanlı dönemlerine ait izleri-eserleri günümüze kadar taşımaktadır. Tarihi İpek Yolu'nun buradan geçmiş olmasından dolayı uygarlıkların uğrak yeri olmuş, tarihin her döneminde kültür ve ticaret merkezi olma özelliğini korumuştur. Gaziantep'te bulunan tarihi eserlerin çeşitliliği kentin kültürel zenginliğinin bir göstergesidir.

Günümüzdeki Gaziantep'in tarihsel bağlantıları eski Dülük ve Kale ile ilişkilidir. Dülük, antik kaynaklarda "Doliche", Bizans kaynaklarında "Teluck", Arap kaynaklarında "Duluk" adıyla geçmektedir. Dülük, tarihin en eski çağlarından beri kullanılan bir yol şebekesinin düğüm noktasında yer almış, bölgedeki yerleşim Dülük'ten sonra Gaziantep Kalesi etrafında gelişerek şehirleşme bu alanda yoğunlaşmıştır.

Gaziantep Kalesi, Roma döneminde kuzeyi doğal kaya, güneyi ise höyük olan bir tepe üzerine gözetleme kulesi olarak kurulmuştur. Bizans İmparatoru Iustinianos döneminde günümüzdeki halini almıştır. Memluklar, Dulkadiroğulları ve Osmanlılar döneminde çeşitli onarımlar geçiren kale, anıtsal mimarisıyla varlığını korumaktadır.

Antep, Bizans kaynaklarında en erken 12.yy. olarak tarihlenmektedir. Haçlı seferleri sırasında ise Antep'ten "Hantap" olarak bahsedildiği görülmektedir. Antep 1151 yılında Sultan I.Mesud zamanında, Anadolu Selçukluların eline geçmiş, Sultan Mesud'un ölümü üzerine Antep, Musul ve Halep Atabek'i Nureddin Zengi tarafından alınmıştır. Bunun üzerine Selçuklu tahtına geçen II. Kılıçarslan, 1157'de Antep'i kuşatmıştır. 1183 yılında Selahaddin Eyyubi, Fırat Nehri'ni geçerek Antep'e girmiştir. 1218'de Selçuklu Sultanı I. İzzettin Keykavus'un ordusu Antep'i tekrar almıştır. 1271 yılında, Moğollar'ın Kuzey Suriye seferleri sırasında Antep işgal edilmiştir. Memluk Sultanı Baybars'ın 1277'de Moğollar'a karşı düzenlediği Anadolu seferi sırasında Antep, Memluklu hakimiyetine girmiştir. 1390 yılında Dulkadiroğulları ordusu Antep'e gelmiş, şehri yağmalamış fakat kuşatamamıştır. Antep 1400 yılında Besni ile beraber Timur tarafından alınmış, şehir büyük ölçüde yıkıma uğramıştır. Daha sonra Antep, Karakoyunlu sülalesinden Kara Yusuf'un ve Dulkadiroğulları'nın yönetimi altına girmiştir. 1522 yılına kadar bölgede egemenliğini sürdürmüştür. 1480 yılında Alauddevle Bozkurt Bey'in başa geçmesinden sonra Osmanlı ile Dulkadiroğulları Beyliği arasındaki ilişkiler gelişmiş, Antep istikrarlı bir dönem yaşamıştır. Yavuz Sultan Selim'in İran seferi sırasında Alauddevle Bozkurt Bey'den yardım gelmemesinden dolayı, Yavuz Sultan Selim, Çaldıran Seferi sonunda savaş açmış ve Alauddevle öldürülmüştür. Karışıklıktan yararlanan Memluklar, Antep'i ele geçirmişlerdir. Yavuz Sultan Selim'in Mercidabık ve Ridaniye zaferlerinden sonra 1516'te Antep, Osmanlı yönetimi altına girmiştir.

Osmanlı yönetiminden sonra şehir hızla imar edilmeye başlanmış, yeni yapılar yükselmiş, halk Osmanlı Devleti'nin gerileme dönemine kadar refah içinde yaşamıştır. Kent, 1818-1819'da geçici olarak Halep'in kazası olmuştur. Bu durum Antep'i sosyal, ekonomik ve ticari yönlerden gelişmesini sağlamıştır. I.DünyaSavaşı'na kadar devam eden bu durum, 1919'da İngilizler'in daha sonra da Fransızlar'ın işgaliyle bozulmuştur. Antep harbinde 10 ay 9 gün boyunca düşmana karşı kadını, erkeği, büyüğü, küçüğü ile mücadele veren şehir, 8 Şubat 1921'de "Gazi" unvanını almıştır. 25 Aralık 1921 yılında, düşman işgalinden kurtulan Gaziantep Cumhuriyet'in ilanıyla birlikte hızla gelişmeye devam etmiştir. Bugün tarihi, kültürel değerleri, birbirinden lezzetli Antep yemeklerini barındıran mutfağı, beş organize sanayi bölgesi, şehirlere ve uluslararası bağlantı yolları ile bölgenin en önemli kentlerinden biri olan Gaziantep, her yıl binlerce turist ağırlamaktadır.

2. Şehitkamil İlçesi Hakkında Genel Bilgiler

2023/ASCE GYO-002

Gaziantep şehrinin Alleben Deresi ile tabii uzantılarının kuzeyinde kalan bölümü merkez olmak üzere Şehitkamil adıyla, 3398 sayılı Gaziantep İl'i Merkezinde Şehitkamil ve Şahinbey adıyla iki ilçe kurulması hakkındaki kanunla, 20.06.1987 tarihinde kurulmuş ve 19.09.1988 tarihinde de faaliyete geçmiştir.

İlçe "Şehitkamil" adını, Gaziantep Savunması sırasında 14 yaşında iken şehit edilen "Mehmet Kamil" den almaktadır.

Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin batısında yer alan ilçe 1.268 km²'lik (2015) bir alanı kapsar. Güneydoğu Anadolu ile Akdeniz Bölgeleri arasında kalan ilçede her iki bölgenin iklimi ve özellikleri görülür. Kışlar soğuk ve yağışlı, yazlar ise sıcak ve kurak geçer. İlçenin kuzeyinde Pazarcık, kuzeydoğusunda Yavuzeli, doğusunda Nizip, güneydoğusunda Oğuzeli, güneyinde Şahinbey ve batısında ise Nurdağı ilçesi bulunmaktadır.

Başlıca yükseltiler; Sofdağı (1496 m), Dülükbaba (1250 m), Güreniz (1069 m) ve Sam Dağları'dır (1053 m). Küçük akarsular arasında en önemlisi Alleben Deresi'dir.

2015 Yılı adrese dayalı nüfus tespit sonuçlarına göre ilçemizin toplam nüfusu 726.831 dir. Şehitkamil Belediyesi sınırları içerisinde 143 mahalle bulunmaktadır.

İlçe merkezinde 2 devlet hastanesi bulunmaktadır. Bunlar; Şehitkamil Devlet Hastanesi (300 yataklı) ve 25 Aralık Devlet Hastanesidir (382 yataklı). İlçe sınırlarımız içerisinde 17 Sağlık Ocağı ile 1 ana çocuk sağlığı merkezi faaliyet göstermektedir. Bu ocaklarımıza bağlı sağlık evlerinin sayısı ise 25'tir.

Ayrıca ilçe sınırları içerisinde 3 özel hastane, 25 özel poliklinik, 119 eczane ile 5 özel hemodiyaliz merkezi bulunmaktadır.

İlçe merkezinde Devlete ait 4 anaokulu, 51 ilköğretim okulu, 3 özel eğitim ilköğretim okulu, 8 genel lise, 3 Anadolu Lisesi, 1 Çok Programlı Lise, 1 Fen Lisesi ile 8 Mesleki ve Teknik Lise bulunmaktadır. Bu okullarımıza devam eden öğrenci sayısı 97.554 olup, 2.998 öğretmen görev yapmaktadır. Bunun yanı sıra 1 özel Anaokulu, 5 özel ilköğretim okulu ile 4 özel lise de mevcuttur. Bu okullarımızın 3.285 öğrencisi olup, 255 öğretmen görev yapmaktadır.

67 köy ve 4 mezradaki Birleştirilmiş Sınıflı İlköğretim Okullarında eğitim ve öğretim yapılmaktadır.

İlçenin okur - yazar oranı % 97'dir.

İlçe Merkezinde 18 Dershane, Motorlu Taşıt Sürücü Kursu ile 7 Öğrenci Yurdu bulunmaktadır. Kültür Bakanlığına bağlı 1 Arkeoloji Müzesi ile 1 Halk Kütüphanesi bulunmaktadır.

b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

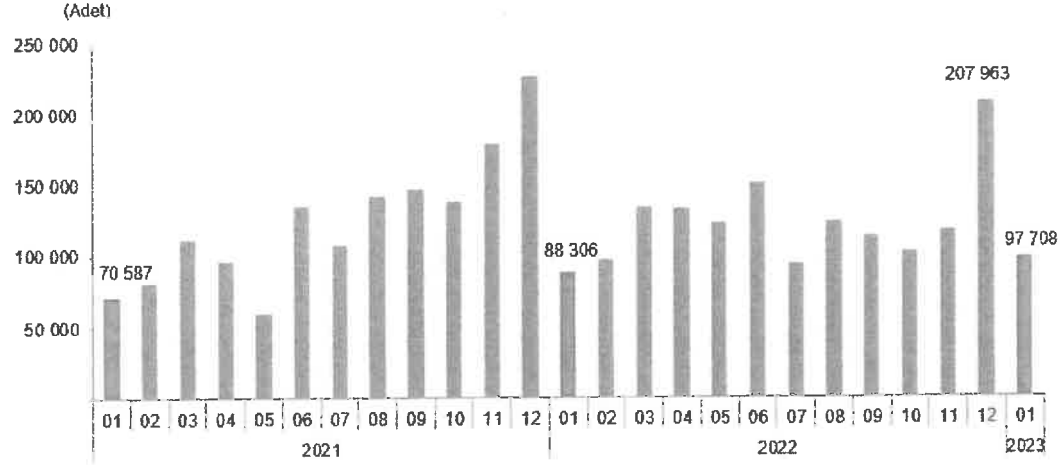
1. Konut Satış İstatistikleri, Ocak 2023

2023/ASCE GYO-002

Türkiye genelinde Ocak ayında 97 bin 708 konut satıldı.

Türkiye genelinde konut satışları Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %10,6 artarak 97 bin 708 oldu. Konut satışlarında İstanbul 17 bin 415 konut satışı ve %17,8 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 808 konut satışı ve %9,0 pay ile Ankara, 5 bin 572 konut satışı ve %5,7 pay ile Antalya izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 23 konut ile Hakkari, 24 konut ile Ardahan ve 42 konut ile Tunceli oldu.

Konut satışı, Ocak 2023



Konut satış sayısı, Ocak 2023

	Ocak		Değişim (%)
	2023	2022	
Satış şekline göre toplam satış	97 708	88 306	10,6
İpotekli satış	16 203	18 183	-10,9
Diğer satış	81 505	70 123	16,2
Satış durumuna göre toplam satış	97 708	88 308	10,6
İlk el satış	27 532	27 203	1,2
İkinci el satış	70 176	61 103	14,8

İpotekli konut satışları 16 bin 203 olarak gerçekleşti.

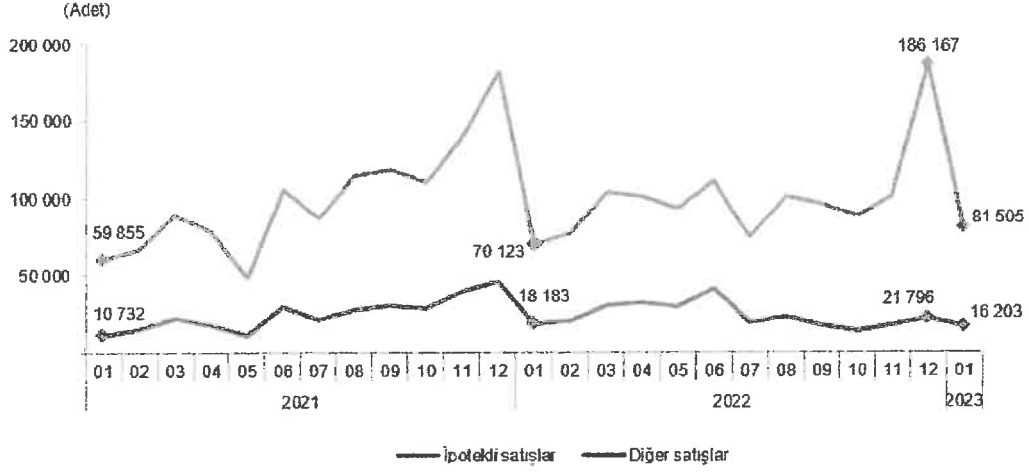
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %10,9 azalış göstererek 16 bin 203 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %16,6 olarak gerçekleşti. Ocak ayındaki ipotekli satışların 4 bin 260'ı ilk el satış olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 81 bin 505 konut el değiştirdi.

2023/ASCE GYO-002

Türkiye genelinde diğer konut satışları Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %16,2 artarak 81 bin 505 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %83,4 olarak gerçekleşti.

Satış şekline göre konut satışı, Ocak 2023



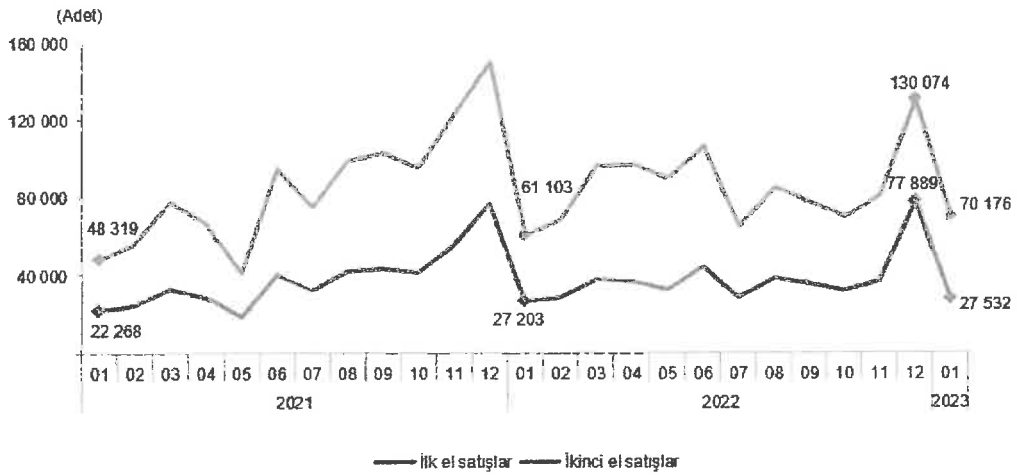
İlk el konut satış sayısı 27 bin 532 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,2 artarak 27 bin 532 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %28,2 oldu.

İkinci el konut satışlarında 70 bin 176 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %14,8 artış göstererek 70 bin 176 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %71,8 oldu

Satış durumuna göre konut satışı, Ocak 2023



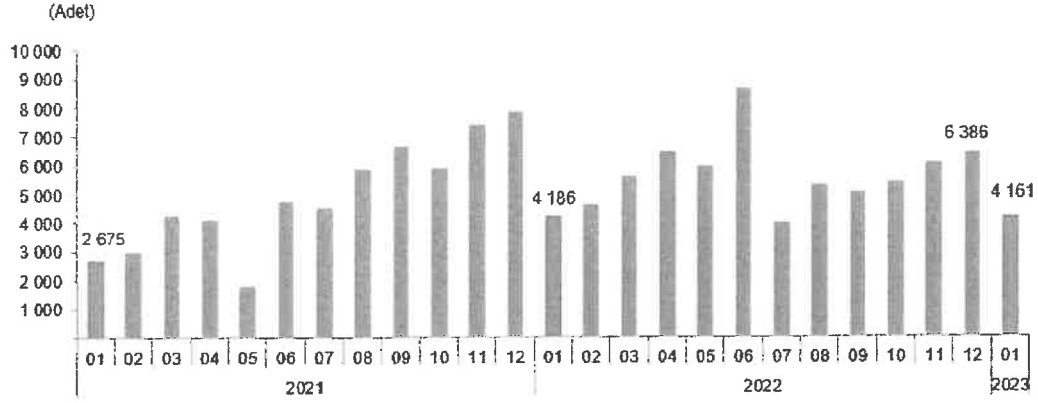
2023/ASCE GYO-002

(Handwritten signature)

Yabancılara Ocak ayında 4 bin 161 konut satışı gerçekleşti.

Yabancılara yapılan konut satışları Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %0,6 azalarak 4 bin 161 oldu. Ocak ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %4,3 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 592 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla bin 380 konut satışı ile İstanbul ve 331 konut satışı ile Mersin izledi.

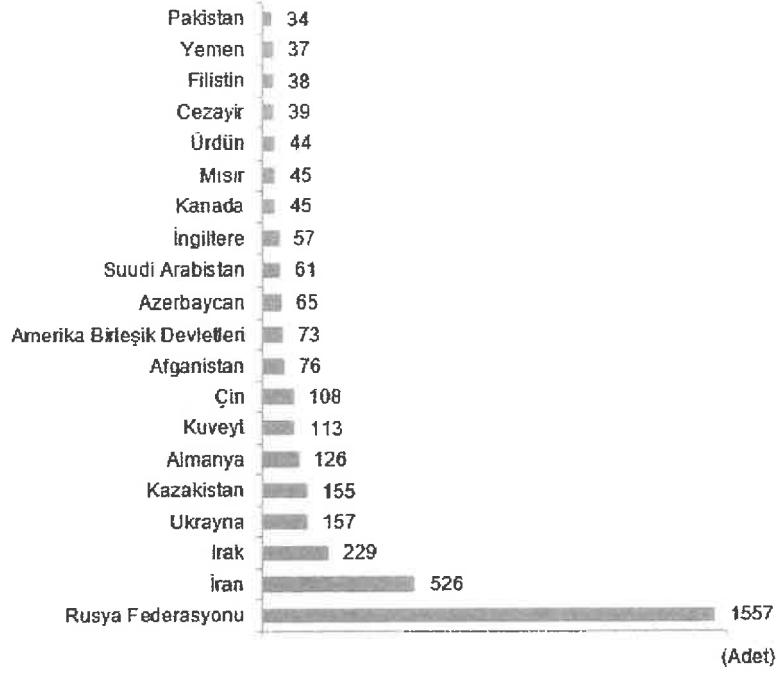
Yabancılara yapılan konut satışı, Ocak 2023



Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı

Ocak ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den bin 557 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 526 konut ile İran, 229 konut ile Irak ve 157 konut ile Ukrayna vatandaşları izledi.

Uyruklara göre en çok konut satışı yapılan 20 ülke, Ocak 2023



2. Ciro Endeksleri, Ocak 2023

Ciro Endekslerinin hesaplanmasında Katma Değer Vergisi (KDV) beyannamelerinden elde edilen veriler kullanılmaktadır. Ülkemizin yaşamış olduğu deprem felaketinden etkilenen illerde mücbir sebep ilan edilmiş ve beyannameler ertelenmiştir. Bu nedenle, 2023 Ocak ayına ilişkin hesaplamalarda eksik gözlemler için sanayi üretim anketi, e-fatura, e-arşiv fatura verileri gibi alternatif veri kaynakları ve istatistiksel yöntemler kullanılarak tahmin yapılmıştır. Bu yöntemlerle tahmin edilen büyüklüğün toplam içindeki payı %6,29'dur.

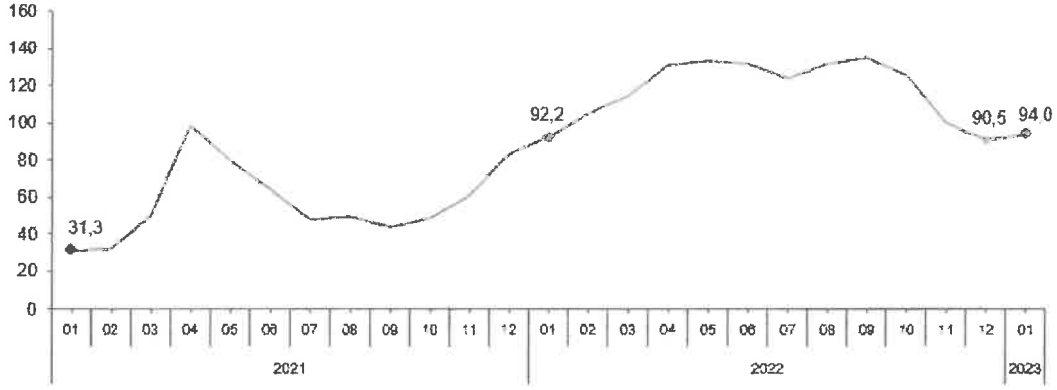
Toplam ciro yıllık %94,0 arttı.

Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2023 yılı Ocak ayında yıllık %94,0 arttı.

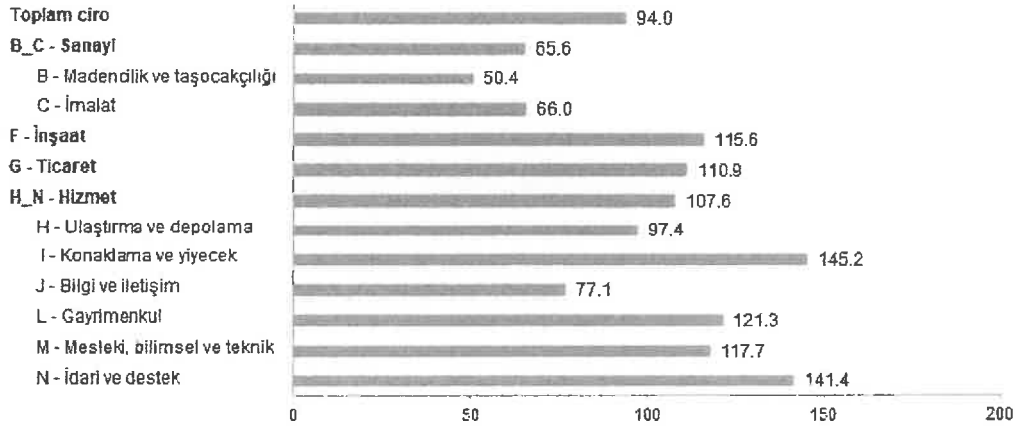
Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2023 yılı Ocak ayında yıllık sanayi sektörü ciro endeksi %65,6, inşaat ciro endeksi %115,6, ticaret ciro endeksi %110,9, hizmet ciro endeksi %107,6 arttı.

2023/ASCE GYO-002

Toplam ciro yıllık değişim oranı (%), Ocak 2023



Ciro endeksleri yıllık değişim oranları (%), Ocak 2023

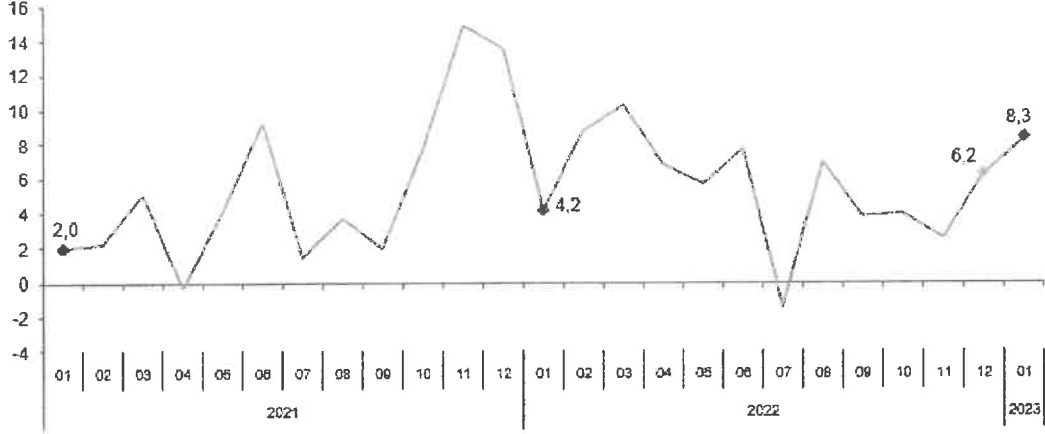


Toplam ciro aylık %8,3 arttı.

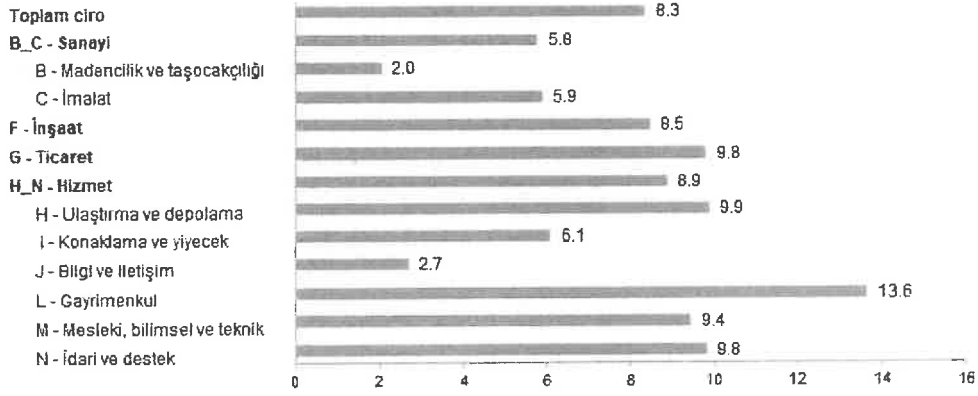
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2023 yılı Ocak ayında aylık %8,3 arttı.

Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2023 yılı Ocak ayında aylık sanayi sektörü ciro endeksi %5,8, inşaat ciro endeksi %8,5, ticaret ciro endeksi %9,8, hizmet ciro endeksi %8,9 arttı.

Toplam ciro aylık değişim oranı (%), Ocak 2023



Ciro endeksleri aylık değişim oranları (%), Ocak 2023

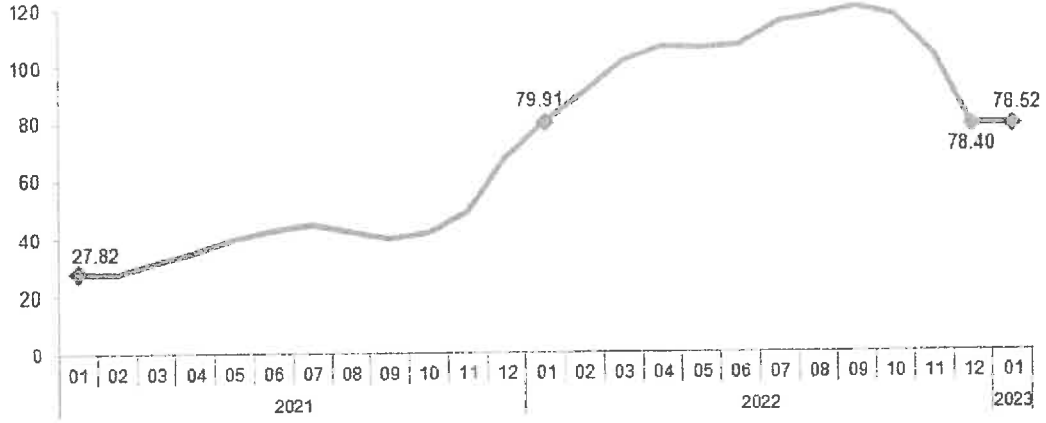


3. İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2023

İnşaat maliyet endeksi yıllık %78,52, aylık %15,32 arttı.

İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %15,32, bir önceki yılın aynı ayına göre %78,52 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,79, işçilik endeksi %47,79 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %69,01, işçilik endeksi %106,95 arttı.

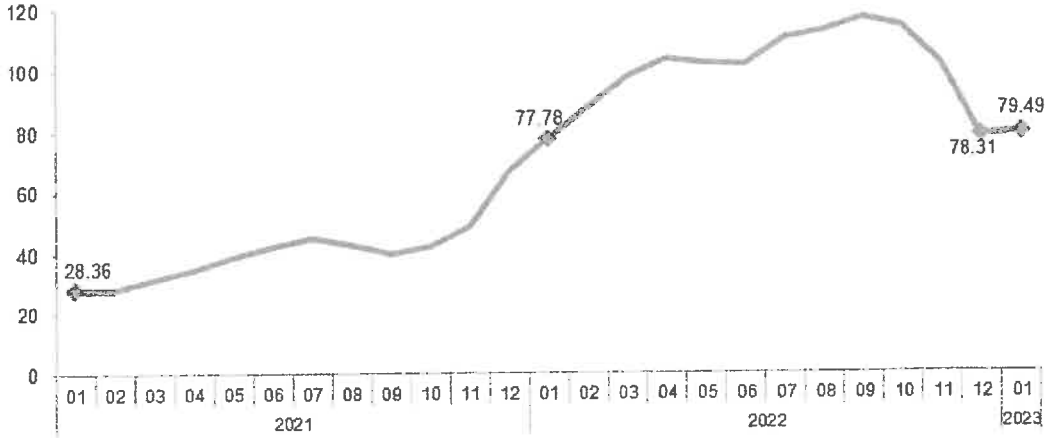
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ocak 2023



Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %79,49, aylık %15,58 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %15,58, bir önceki yılın aynı ayına göre %79,49 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,61, işçilik endeksi %48,48 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %69,87, işçilik endeksi %107,04 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ocak 2023



Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %75,36, aylık %14,45 arttı.

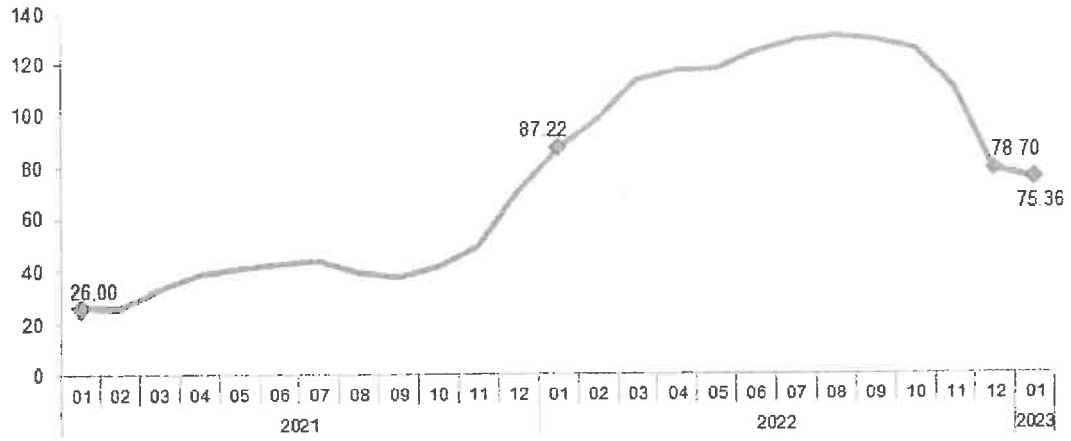
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %14,45, bir önceki yılın aynı ayına göre %75,36 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %6,37, işçilik endeksi %45,26 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %66,34, işçilik endeksi %106,63 arttı.

2023/ASCE GYO-002

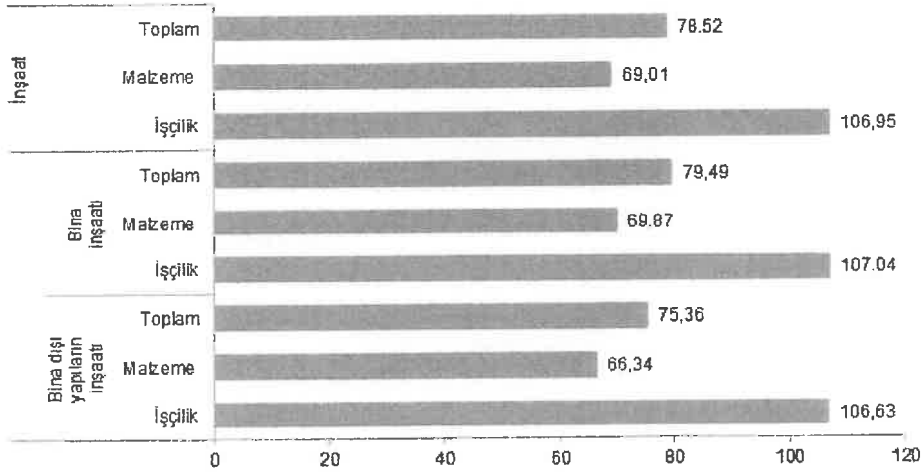
(Handwritten signatures)

ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%). Ocak 2023



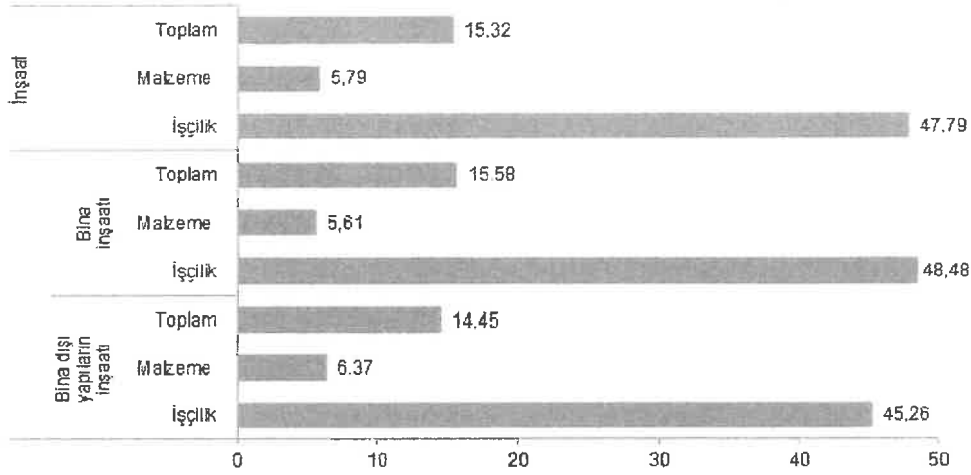
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%). Ocak 2023



2023/ASCE GYO-002

[Handwritten signature] A1

İnşaat maliyet endeksi aylık değişim oranları (%), Ocak 2023

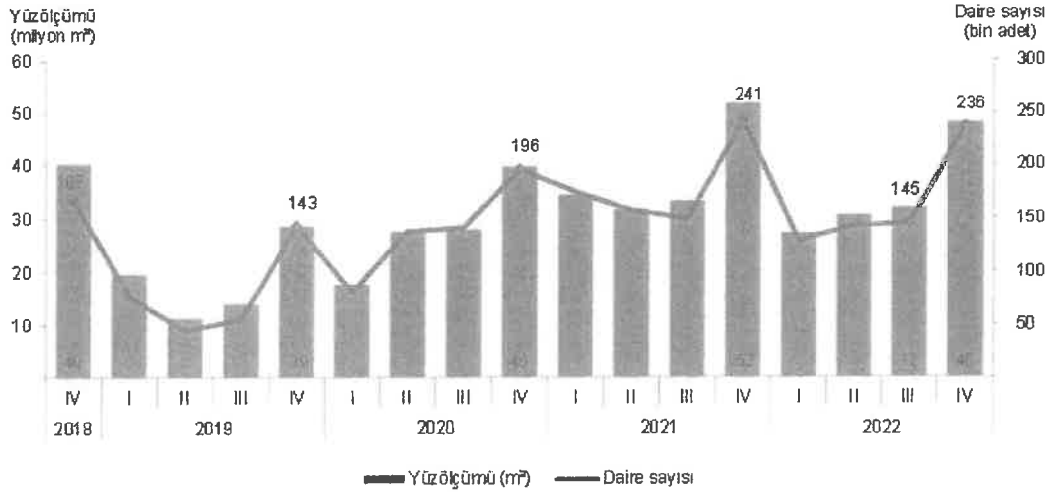


4. Yapı İzin İstatistikleri, IV. Çeyrek: Ekim - Aralık, 2022

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %7,1 azaldı.

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı IV. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %11,3, daire sayısı %2,1 ve yüzölçümü %7,1 azaldı.

Yapı ruhsatı verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, IV. Çeyrek 2022



2023/ASCE GYO-002

(Handwritten signatures)

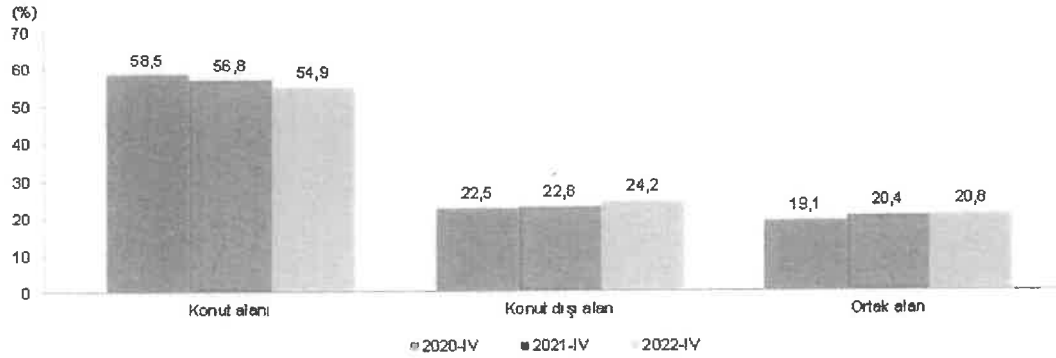
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2020		96 169	72,6	555 132	73,6	112 621 366	53,5
	I	14 164	3,9	80 537	4,8	17 560 075	-9,9
	II	19 616	119,1	137 812	207,4	27 492 577	142,5
	III	25 309	132,3	141 076	154,6	27 871 271	99,1
2021	IV	37 080	66,8	195 707	37,2	39 697 443	39,2
		138 533	44,1	723 201	30,3	151 102 968	34,2
	I	33 611	137,3	174 709	116,9	34 370 948	95,7
	II	30 532	55,6	157 507	14,3	31 752 163	15,5
2022	III	30 441	20,3	149 509	6,0	33 302 656	19,5
	IV	43 949	18,5	241 476	23,4	51 677 202	30,2
		122 231	-11,8	652 677	-9,8	137 733 983	-8,8
	I	26 117	-22,3	128 643	-26,4	27 159 251	-21,0
	II	28 957	-5,2	142 702	-9,4	30 552 565	-3,8
	III	28 169	-7,5	144 964	-3,0	32 039 026	-3,8
	IV	38 988	-11,3	236 368	-2,1	47 983 140	-7,1

Toplam yüzölçümün %54,9'u konut alanı olarak gerçekleşti.

Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 48,0 milyon m² iken; bunun 26,4 milyon m²'si konut, 11,6 milyon m²'si konut dışı ve 10,0 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yapı ruhsatı verilen yapıarda konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları. IV. Çeyrek, 2020-2022



Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

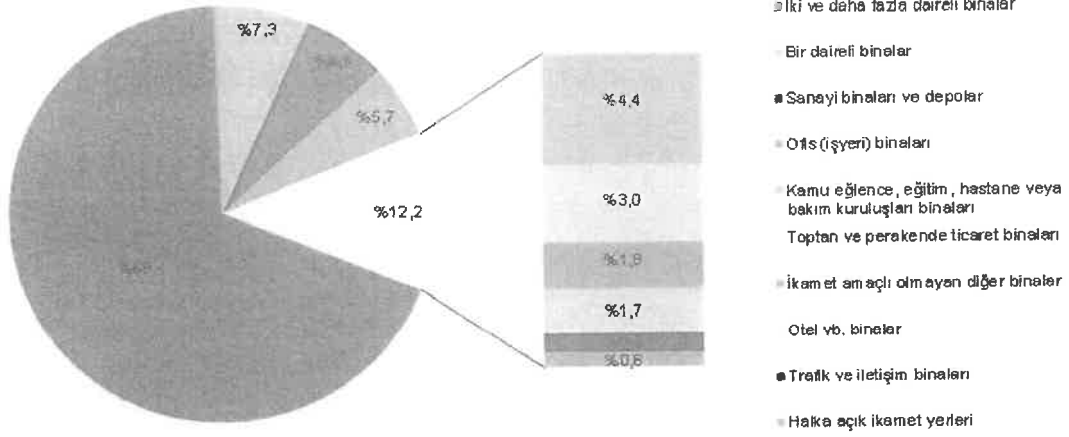
En yüksek yüzölçüm payı %68,4 ile iki ve daha fazla daireli binaların oldu.

Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 32,8 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,5 milyon m² ile bir daireli binalar izledi.

2023/ASCE GYO-002

(Handwritten signatures)

Yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amaçlarına göre yüzölçüm payları, IV. Çeyrek 2022

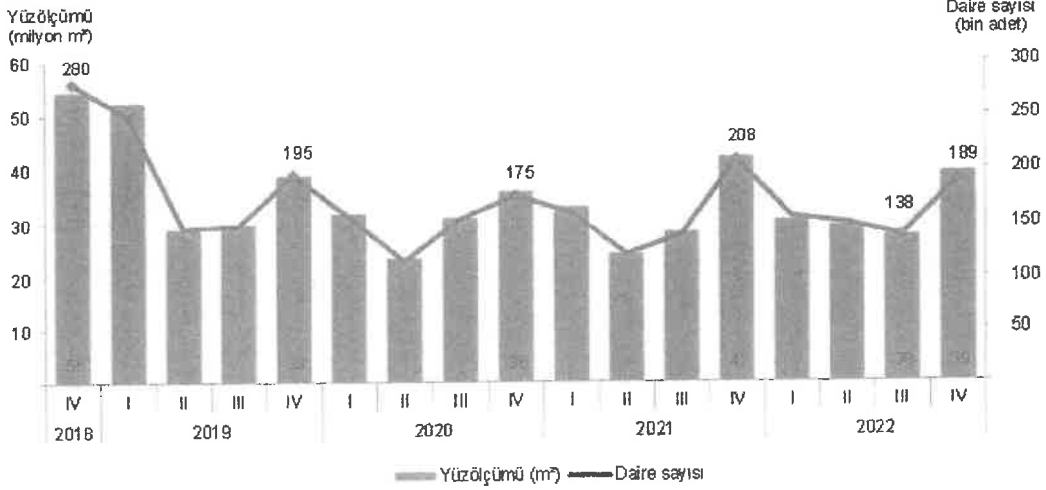


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %6,6 azaldı.

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı IV. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların bina sayısı %3,9, daire sayısı %9,0 ve yüzölçümü %6,6 azaldı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, IV. Çeyrek 2022



2023/ASCE GYO-002

(Handwritten signatures)

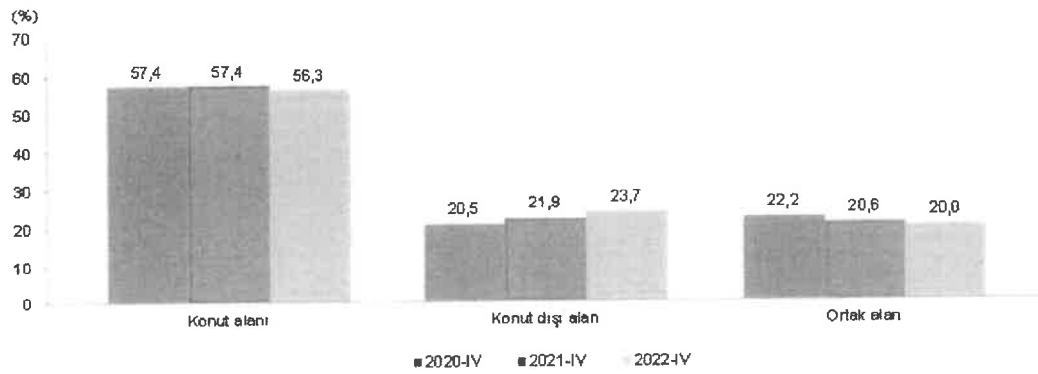
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri. 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2020		77 847	-17,1	599 999	-18,8	122 182 967	-18,6
	I	18 597	-41,0	155 963	-37,6	31 810 601	-39,4
	II	14 490	-25,5	114 973	-21,2	23 566 831	-18,5
	III	21 100	8,8	153 572	3,8	30 996 993	3,6
	IV	23 660	0,6	175 491	-10,1	35 808 542	-7,6
2021		92 173	18,4	626 967	4,5	127 756 838	4,6
	I	20 975	12,8	169 127	2,0	33 035 805	3,9
	II	18 514	27,8	120 994	5,2	24 297 934	3,1
	III	21 946	4,0	138 581	-9,8	28 271 784	-8,8
	IV	30 738	29,9	208 265	18,7	42 151 315	17,7
2022		97 810	6,1	632 174	0,8	126 855 057	-0,7
	I	22 490	7,2	155 527	-2,3	30 457 102	-7,8
	II	22 989	24,2	149 547	23,6	29 478 193	21,3
	III	22 798	3,9	137 608	-0,7	27 531 799	-2,6
	IV	29 533	-3,9	189 492	-9,0	39 387 962	-6,6

Toplam yüzölçümün %56,3'ü konut alanı olarak gerçekleşti.

Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların toplam yüzölçümü 39,4 milyon m² iken; bunun 22,2 milyon m²'si konut, 9,3 milyon m²'si konut dışı ve 7,9 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, IV. Çeyrek, 2020-2022



Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

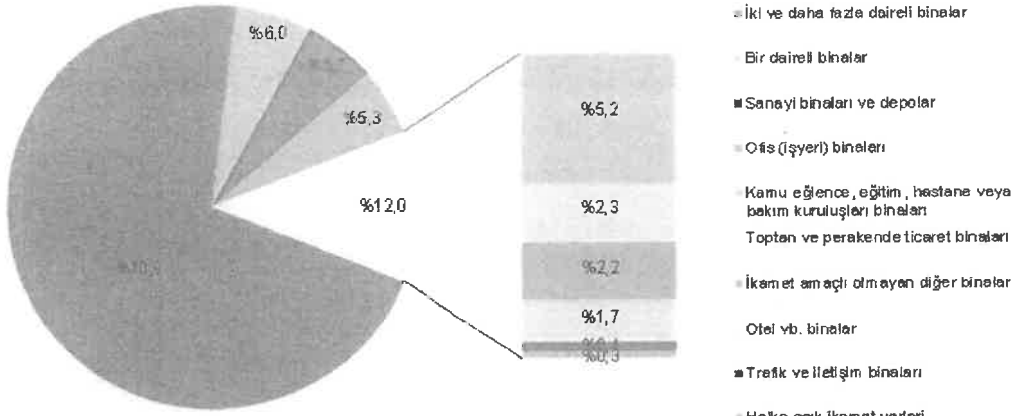
En yüksek yüzölçüm payı %70,9 ile iki ve daha fazla daireli binaların oldu.

Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 27,9 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,4 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi.

2023/ASCE GYO-002

~~X~~ ~~F~~

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanma amacına göre yüzölçümü payları, IV. Çeyrek 2022



Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Olumlu Faktörler

İmarlı olması

Tercih edilen alanda olması

Bölgede yapılaşmanın başlamış olması

Olumsuz Faktörler

İmar düzenlemelerinin parsel bazında bitmemiş olması (sadece 3487-413 parsel için geçerlidir)

Fırsatlar

Bölgedeki arsaların; geleceğe yönelik değer artış beklentisi

Tehditler

Makroekonomik göstergelerde gerçekleşecek bir bozulma ya da jeopolitik riskler gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileyebilir.

ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri

3487 ada 413 nolu parsel içerisinde yol geçmekte olup kısmen yol/yeşil alan/refüj, kısmen konut alanında kalmaktadır. 3432-12 parsel, 3939-15 parsel, 5075-11 parsel, 5076-10 parsel, 6427-2 parseller boş arsadır.

d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

2023/ASCE GYO-002

X F

Devam eden proje bulunmamaktadır.

e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde ruhsat almış yapı bulunmamaktadır.

f. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz boş arsa niteliğindedir.

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmele birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- (e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

2023/ASCE GYO-002

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Değerleme konusu taşınmazlar gelir getirmeyen boş arsa vasfında olduğundan değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı

Emsal No	Yüzölçümü (m ²)	Hissesi/ Net Parsel (m ²)	İmar Fonks.	Yapılaşma Şartları	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	2.804,00	2.804,00	Konut	E:1,40	39.250.000,00	13.997,86	Remax Gökçem	0 (532) 213 75 72
Emsal 2	6.110,00	6.110,00	Konut	E:1,40	73.320.000,00	12.000,00	3 Bay Gayrimenkul	0(532) 370 80 55
Emsal 3	552,00	552,00	Konut	E:0,35	7.200.000,00	13.043,48	3 Bay Gayrimenkul	0 (533) 814 84 96
Emsal 4	6.586,00	6.586,00	Konut	E:0,45	65.000.000,00	9.869,42	CMK Yatırım	0 (532) 620 79 13

3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler



4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar

Emsal No	Yüzölçümü (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	Cephe D.	Alan D.	Konu m D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	2.804,00	39.250.000,00	13.997,860	10%	5%	20%	0%	0%	20%	-2%	0%	0%	21.416,726
Emsal 2	6.110,00	73.320.000,00	12.000,000	10%	0%	30%	0%	0%	20%	-2%	0%	0%	18.960,000
Emsal 3	552,00	7.200.000,00	13.043,478	10%	5%	10%	0%	0%	30%	-2%	0%	0%	19.956,522
Emsal 4	6.586,00	65.000.000,00	9.869,420	10%	0%	30%	0%	0%	20%	-2%	0%	0%	15.593,684
Ortalama Birim Değer (TL/m²)													18.981,733

Emsallerin tamamında %5 pazarlık payı (emlakçı komisyonu) bulunmaktadır.

Taşınmazların bulunduğu bölgede A-2 Konut imarlı parsellerin birim m2 değerlerinin 8.000.- 10.000 TL aralığında olduğu tespit edilmiştir.

6427 Ada 2 Nolu parselin yapılaşma şartı diğer parsellere göre daha fazla olması sebebiyle daha değerli olup; değerinde bu durum (Yaklaşık olarak 2 kat) göz önünde bulundurulmuştur.

2023/ASCE GYO-002

3487 Ada 413 Nolu parsel Ham parsel konumunda olup; Düzenleme Ortalık Payı (DOP) kesintisi yapılması gerekmektedir. Değerde bu durum (Yaklaşık olarak %50 kesinti yapılarak) göz önünde bulundurulmuştur.

5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç aşağıdaki gibidir.

Arsanın tamamının Pazar değeri:

ADA	PARSEL	Yüzölçüm (m2)	BİRİM FİYAT	DEĞERİ (TL)	HESAPLANAN DEĞER (TL)
3432	12	807,84	13.500,00	10.910.000,00	10.905.840,00
3487	413	7.400,00	4.750,00	35.150.000,00	35.150.000,00
3919	15	1.911,11	11.000,00	21.030.000,00	21.022.210,00
5075	11	663,54	10.000,00	6.640.000,00	6.635.400,00
5076	10	3.725,79	10.000,00	37.260.000,00	37.257.900,00
6427	2	41.077,68	19.000,00	780.480.000,00	780.475.920,00
			TOPLAM	891.470.000,00	

Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesinin Pazar değeri:

ADA	PARSEL	ARSA DEĞERİ	PAY	PAYDA	YÜZDE	HİSSE DEĞERİ	YUVARLATILMIŞ HİSSE DEĞERİ	KDV'Lİ DEĞERİ (TL)
3432	12	10.905.840,00	1	1	100,00%	10.905.840,00	10.906.000,00	11.778.480,00
3487	413	35.150.000,00	1	1	100,00%	35.150.000,00	35.150.000,00	37.962.000,00
3919	15	21.022.210,00	1	1	100,00%	21.022.210,00	21.023.000,00	22.704.840,00
5075	11	6.635.400,00	1	1	100,00%	6.635.400,00	6.636.000,00	7.166.880,00
5076	10	37.257.900,00	203	800	25,38%	9.454.192,13	9.455.000,00	10.211.400,00
6427	2	780.475.920,00	1	1	100,00%	780.475.920,00	780.476.000,00	842.914.080,00
					TOPLAM		863.646.000,00	932.737.680,00

b. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlendirme işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapısı

2023/ASCE GYO-002

yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

Değerleme konusu taşınmazlar boş arsa vasfında olduğundan maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

1. Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

2023/ASCE GYO-002

- (a) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- (b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- (c) değerlendirme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- (d) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklmeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye gidilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

2. Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar

Taşınmazlar benzer özelliklerde olup; 6427 ada 2 nolu parsel için gelir yaklaşımı kullanılmıştır.

Arsa konut imarına sahiptir. Gelir yaklaşımı yöntemi kullanılırken arsanın üzerinde bir konut projesi geliştirilerek gelir elde edilebileceği kabul edilmiştir. Olası projede, arsa sahibinin arsa payı karşılığı müteahhit ile sözleşme gerçekleştirerek projedeki toplam hasıllardan pay alacağı varsayılmıştır.

Olası projeye ilişkin inşaat alanı ve satış alanı projeksiyonları aşağıda yer aldığı şekilde hesaplanmıştır.

A	Brüt Arsa Alanı (M2)	41.078
B	Terk Alan (M2)	0
C (A+B)	Net Arsa Alanı (M2)	41.078
D	Emsal / KAKS	1
E (C*D)	Emsale Esas Alan (m2)	41.078
F	Emsal Harici Satılabilir Alan Oranı	15%
G (E*F)	Emsal Harici Satılabilir Alan (m2)	6.162
H (E+G)	Toplam Satılabilir Alan	47.239

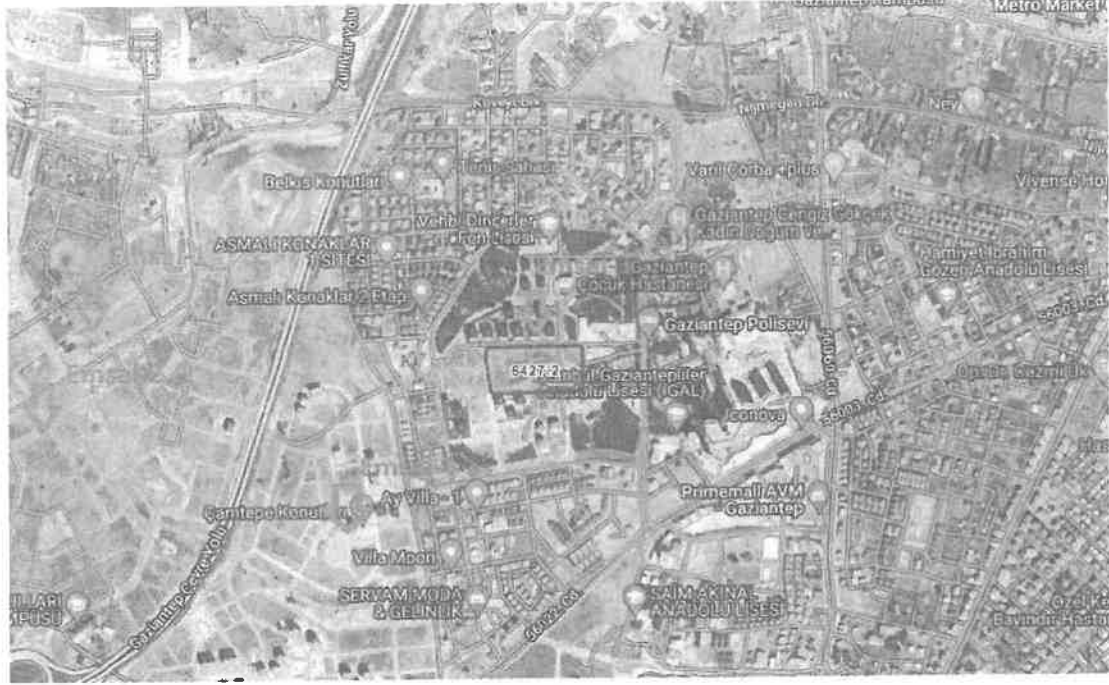
Piyasada uygulanan oranlar dikkate alınarak arsa sahibi payının %50-%55 aralığında olabileceği düşünülmektedir. Muhafazakar kalmak adına hesaplamalarda arsa sahibi payı %50 alınmıştır.

PAYLAŞIM BİLGİLERİ

a	Arsa Payı Oranı (%)	50%
b	Yüklenici Payı Oranı (%)	50%

Konut satış fiyatı tahmininde emsallerden faydalanılmıştır. Aşağıdaki tabloda yer verildiği üzere emsal fiyatları uyumlaştırıldığında başlangıç konut satış birim fiyatı 42.500 TL/m2 olarak projeksiyona dahil edilmiştir.

ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.



Emsal No	Yüzölçümü (m ²)	Hissesi/ Net Parsel (m ²)	Niteliği	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlişisi	İletişim
Emsal 1	220,00	190,00	Konut	5.575.000,00	29.342,11	ARV Gayrimenkul	0 (531) 645 13 45
Emsal 2	285,00	240,00	Konut	7.500.000,00	31.250,00	Realty Emlak	0 (530) 617 10 94
Emsal 3	290,00	220,00	Konut	8.200.000,00	37.272,73	Hüseyin Güzeldemirci	0 (505) 295 74 73
Emsal 4	360,00	280,00	Konut	10.000.000,00	35.714,29	3 Bay Emlak	0 (532) 370 80 65

Emsal No	Yüzölçümü (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m ²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değeri
Emsal 1	190,00	5.575.000,00	29.342,105	5%	0%	20%	0%	0%	0%	-2%	0%	15%	40.492,105
Emsal 2	240,00	7.500.000,00	31.250,000	5%	0%	20%	0%	0%	0%	-2%	0%	15%	43.125,000
Emsal 3	220,00	8.200.000,00	37.272,727	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-2%	0%	15%	42.118,182
Emsal 4	280,00	10.000.000,00	35.714,288	0%	0%	10%	0%	0%	0%	-2%	0%	15%	43.928,571
Ortalama Birim Değeri (TL/m ²)												42.415,965	

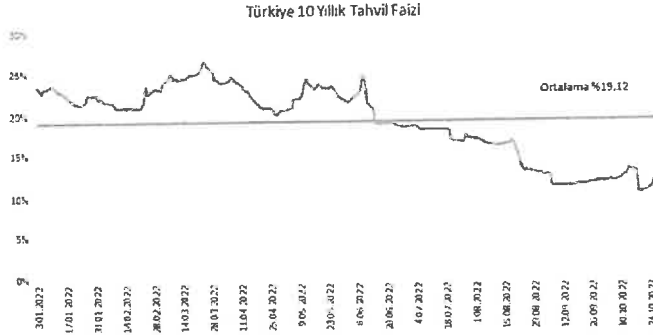
2023/ASCE GYO-002

(Handwritten signatures and marks)

3. İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler

İskonto oranı=Risksiz Oran + Risk Primi'dir.

Risksiz oran hesaplanırken Türkiye'nin 10 yıllık devlet faizleri referans alınmıştır. Ocak-Ekim 2022 döneminde devlet tahvil faiz ortalaması %19,12 seviyesindedir. Dolayısı ile risksiz oran %19,12 olarak dikkate alınmıştır.



Kaynak: <https://tr.investing.com/rates-bonds/turkey-10-year-bond-yield-historical-data>

Son dönemde gerçekleşen halka arzlarda ve şirket değerlemelerinde hisse senedi risk priminin %5,5 civarında olduğu görülmektedir. Gayrimenkul piyasası, hisse senedi piyasası kadar likit bir yatırım aracı olmadığı için risk priminin daha yüksek olması gerektiği düşünülmüş ve risk primi %8 olarak kabul edilmiştir.

Sonuç olarak iskonto Oranı $\%19,12 + \%8 = \%27,12$ olarak kabul edilmiştir.

Proje geliştirme ve izinler için geçebilecek süreler dikkate alınarak projenin bir yıl sonra satışa çıkararak gelir getirmeye başlayacağı ve satışların tamamlanmasının beş yıla yayılacağı kabul edilmiştir. Satış fiyatı artış hızı yıllık %25 olarak kabul edilmiştir.

4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Değerleme konusu 6427 ada 2 nolu parselin değeri gelir yaklaşımı ile **853.445.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

Bugünkü Satış Fiyatı	42.500						
Arsa Sahibi Payı	50%						
Fiyat Artış %	25,0%						
İskonto Oranı	27,12%						
Girişimci Karı	10%						
	1	2	3	4	5	6	Toplam
Satış Hızı	0%	30%	30%	20%	10%	10%	100%
Satılan Alan m2	0	14.172	14.172	9.448	4.724	4.724	47.240
Satış Fiyatı (TL)	53.125	66.406	83.008	103.760	129.700	162.125	
Toplam Hasılat (milyon TL)	0	941	1.176	980	613	766	4.476
Arsa Sahibi Payı (milyon TL)	0	471	588	490	306	383	2.238
Geliştirme Karı (milyon TL)	0	47	59	49	31	38	224
Gel. Karı Sonr. Arsa Sahibi Payı (milyon TL)	0	423	529	441	276	345	2.014
İskonto Katsayısı	1,2712	1,6159	2,0542	2,6113	3,3195	4,2197	
Arsa Sahibi NBD (milyon TL)	0,0	262,1	257,7	168,9	83,1	81,7	853,4
Arsa Değeri (TL)	853.445.247						
Arsa Değeri (TL/m2)	20.776						

6427 ada 2 nolu parselin pazar yaklaşımı ile tespit edilen birim değeri 19.000 TL/m2 iken, gelir yaklaşımı ile hesaplanan birim değerle arasında büyük bir fark bulunmamaktadır. "Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması" bölümünde ifade edildiği üzere pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuçların taşınmazın değerini daha doğru yansıttığı düşünülmektedir. Bu nedenle diğer parseller için ayrıca gelir yöntemiyle hesaplama yapılmasına ihtiyaç duyulmamıştır.

ç. Diğer Tespit Ve Analizler

1. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler)

Taşınmaz boş arsa vasıflı olup, bölgedeki benzer gayrimenkullerin mevcut hali ile kiralanmadığı tespit edilmiştir.

2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

Taşınmaz boş arsa vasıflı olup hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile bir projeye konu değildir. Dolayısı ile emsal pay oranları takdir edilmemiştir.

2023/ASCE GYO-002

3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri

Taşınmazlar için boş arsa değerleri verilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde proje geliştirilmemektedir.

4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar

Proje değerlemesi yapılmamıştır. Boş arazi değerlerinin tespitinde kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar yukarıda açıklanmıştır.

5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi

Taşınmazların üzerinde konut ağırlıklı gayrimenkul projesi geliştirilmesinin en verimli ve en iyi kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Tapu kayıtlarındaki müşterek pay sahiplerinin değeri değerlendirme işlemi kapsamı dışında tutulmuştur.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

a. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yöntemi olmak üzere iki farklı yöntem kullanılmıştır. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir yönteminde kullanılan öngörülen emsal inşaat alanı ve satılabilir alanlar öngörüye dayanmaktadır. Gelir yönteminde kabul edilen şartların değişmesi durumunda değerde değişiklik olma riski yüksektir. Bu sebeple ile pazar yaklaşımı yönteminde arsa değerlerine ulaşıırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne arsa değeri takdirinde pazar yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer, yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

b. Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde izin alınması gereken bir proje geliştirme faaliyeti bulunmamaktadır.

ç. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerindeki takyidatlar ve buna dair görüşlere rapor'da "Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi" başlığı altında yer verilmiştir.

d. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu 6427/2 nolu parsel üzerinde yabancılara satılmayacağı yönünde beyan mevcuttur. 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanununa göre askeri yasak bölgelerde ve güvenlik bölgelerinde yabancıların mal edinmesi kısıtlanabilmekte olup, ilgili parseller üzerinde yer alan beyanlar bu amaçla konmuştur. Beyanlar ilgili parsellerin Türk vatandaşlarına devredilebilmesine engel teşkil etmemekte ve değerlerine önemli bir etki yapmamaktadır.

Yukarıda belirtilen husus dışında değerlendirme konusu gayrimenkuller devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi değildir.

e. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

III-48.1 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde 24.1.c'de "*Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz. Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların sahip olduğu bu nitelikteki arsa ve araziler için söz konusu süre dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin ticaret siciline tescil edildiği tarihten itibaren başlar.*" hükmü yer almaktadır. Şirket 14.02.2023 tarihinde ticaret siciline tescil edilen Genel Kurul kararı ile Esas Sözleşme'sini değiştirerek ASCE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi unvanı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Bu bağlamda, söz konusu 5 yıllık süre henüz devam etmektedir.

f. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

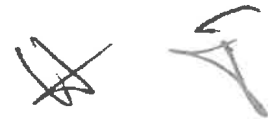
Değerleme konusu üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

g. Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi arsa ve arazilerin portföye alınmasına izin vermektedir. Aynı fıkranın (c) bendine göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Ayrıca anılan fıkranın (j) bendinde göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde GASKİ Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı, geçit hakkı ve yabancı uyruklu kişilere dair sınırlama bulunmaktadır. Raporun ilgili kısımlarında açıklandığı üzere anılan takyidatlar gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkilememekte ve devrini engellememektedir. Bu bağlamda, taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

2023/ASCE GYO-002



8. SONUÇ

a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Taşınmaz Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

b. Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu taşınmazlar için takdir edilen nihai değerler aşağıdaki gibidir:

Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesi için;

Rapor tarihine göre taşınmazın KDV'siz ve KDV'li değeri.	
KDV'siz Değeri	KDV'li Değeri
863.646.000,00 TL	932.737.680,00 TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
DEĞERLEME UZMANI	KONTROL	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Ö. Fatih AKYURT (SPK Lisans No:400582)	Aysel ERBOĞA (SPK Lisans No:401179)	Ö. Fatih AKYURT (SPK Lisans No:400582)

ZEUGMA Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
 Tlf.: 0.342 215 12 05 - 46 47 48 Fax: 0.342 215 12 06
 Değirmen Mh. Doktor Emine Kültürle Cd. No: 20 Vakıflar Fev. Blye
 İşhanı - Kat: 5 Daire: 502 Şehitkamil / GAZİANTEP
 Göziken V.D. 9980716413 - Tic. Sicil No: 33650
 www.zeugmadegerleme.com - info@zeugmadegerleme.com

ZEUGMA Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
 Tlf.: 0.342 215 12 05 - 46 - 47 - 48 Fax: 0.342 215 12 06
 Değirmen Mh. Doktor Emine Kültürle Cd. No: 20 Vakıflar Fev. Blye
 İşhanı - Kat: 5 Daire: 502 Şehitkamil / GAZİANTEP
 Göziken V.D. 9980716413 - Tic. Sicil No: 33650
 www.zeugmadegerleme.com - info@zeugmadegerleme.com

2023/ASCE GYO-002